

TRIBUNALE DI MACERATA
(ex Tribunale di Camerino)
AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE
DELEGATA ALL'AVV. FABIO SARGENTI

Il sottoscritto Avv. Fabio Sargenti, con studio in Camerino, in Via G. Di Giovanni n. 10/B (Tel. – Fax 0737.85545)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzione del Tribunale di Macerata in data 19.07.2016, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare RGEI ex Tribunale di Camerino n. 42/2008 e sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni visti gli articoli 569, 570, 576 e 591 bis C.P.C. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

AVVISA

Che il **giorno 21.02.2025 alle ore 10.00** presso lo Studio dell'Avv. Fabio Sargenti in Camerino (MC), Via G. Di Giovanni n. 10/B, si svolgerà la **vendita senza incanto** in unico lotto dei beni sotto descritti per il prezzo base ribassato stabilito in € **8.561,07 (ottomilacinquecentosessantuno/07)** oltre IVA o imposta di registro. Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 6.420,80 (seimilaquattrocentoventi/80) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena ed esclusiva proprietà di un fabbricato da cielo a terra con corte esclusiva e piccolo forno a legna sito in San Severino Marche, Contrada Monticoli, 29/b, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severino Marche al foglio 67, particella 126, p. T-1, Cat. A/4, cl. 3, vani 5, mq. 106,79, rendita catastale € 242,73, composto da due Piani, un Piano Terra ed un Primo Piano.

Situazione urbanistica: Nell'abitazione oggetto di stima sono stati realizzati altri lavori difformi dalle pratiche edilizie richieste per poter effettuare dei lavori all'interno dell'abitazione, inoltre i permessi richiesti sono anche scaduti da molto tempo senza che nessuno abbia dato fine lavori, ecc.. Per poter sanare tale situazione, si dovrà spendere una cifra di circa € 516,00, come penale per aver eseguito lavori senza permesso da parte del Comune di San Severino Marche, più tutte le spese necessarie per presentare richiesta a sanatoria da parte di un tecnico abilitato.

Precisazioni: Il fabbricato è libero perché è in corso di ristrutturazione, praticamente sono stati realizzati i tramezzi sia al Piano Terra che al Primo Piano, gli intonaci e sono stati predisposti gli impianti sia elettrici che termico-idraulico, ma non sono stati realizzati i pavimenti, rivestimenti e tutte le altre finiture che sono previste per poter avere l'agibilità di tale fabbricato. Nel Piano Terra si dovrà realizzare un soggiorno ed una cucina, invece nel Piano Primo sono previste tre camere ed un bagno.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Cristiano Crescentini del 14.09.2009 che si richiama espressamente.

Con integrazione peritale del 19.01.2022, il nominato C.T.U. ha accertato e dichiarato, successivamente al Sisma del Centro Italia del 26-30.10.2016, che non si evidenziano differenze, sia per quanto riguarda le fasi lavorative, in quanto già a suo tempo era in fase di ristrutturazione, sia alla stabilità della struttura del fabbricato. Il fabbricato non risulta ancora agibile, in quanto ancora è in fase di ristrutturazione. Per quanto riguarda il Sisma 2016 non risulta nessuna richiesta di sopralluogo per la determinazione dell'agibilità del fabbricato o del danno causato dal Sisma 2016.

MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto, **in bollo**, reperibili anche sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa, **tra le ore 9.00 e le ore 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita, presso lo studio dell'Avv. Fabio Sargenti, sito in Camerino, Via G. Di Giovanni n. 10/b, previo appuntamento telefonico al n. 347.5460283.** All'esterno della busta contenente l'offerta non deve essere apposta alcuna indicazione, saranno annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato), il cognome e nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, numero di procedura e lotto, nome del giudice dell'esecuzione e la data della vendita.

E' legittimato a presentare offerta di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c..

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale; in tal caso alla dichiarazione di offerta deve essere allegata la relativa procura in originale.

Le offerte possono essere presentate per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. esclusivamente tramite avvocato; in tal caso il procuratore aggiudicatario dovrà nominare entro i 3 giorni successivi il nome della persona per la quale l'offerta è stata presentata, depositando il mandato (art. 583 c.p.c.).

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

- dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto in regola con il bollo (€ 16,00) che dovrà riportare: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti al coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, avendo cura di allegare copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. competente dal quale risulti la costituzione della società, i poteri conferiti all'offerente e che nei confronti della medesima non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti quei soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare e inoltre dovrà essere indicato quello che tra questi avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente deve, qualora non sia già residente, eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni poiché, in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;
- Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo a base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione provvisoria;
- L'indicazione di volersi avvalere dei regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile;
- Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Fabio Sargenti", per un importo pari al 20% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione;
- Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Fabio Sargenti", per un importo pari al 10% del prezzo offerto da imputarsi a titolo di fondo spese.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

In caso di offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta; se inferiore a tale valore in misura non superiore ad un quarto resterà piena facoltà del professionista delegato, sentiti i creditori a norma dell'art 572 C.P.C., decidere se dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di più offerte valide, a norma dell'art. 573 c.p.c. si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con offerte minime al rialzo di € 500,00 ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato. Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara. In assenza del maggior offerente il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente presente, anche per minor importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti potrà essere

disposta la vendita a favore del migliore offerente.

Se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo a base d'asta, il professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta, il professionista delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

La cauzione, sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

In caso di aggiudicazione, l'offerente aggiudicatario, nel termine indicato in offerta o in mancanza nel termine di novanta giorni, è tenuto al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Fabio Sargenti", da consegnare presso lo studio del medesimo nei giorni ed orari di ufficio previo appuntamento telefonico al n. 347.5460283. Nello stesso termine dovrà essere effettuato, con le stesse modalità, il deposito di un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione ad integrazione del fondo spese già versato in sede di offerta, con l'avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di avvocato. In tal caso alla dichiarazione di offerta deve essere allegata la relativa procura in originale.

L'offerte possono essere presentate per persona da nominare esclusivamente tramite avvocato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) Ad eccezione del debitore esecutato, alla vendita può partecipare chiunque purchè abbia la capacità di agire.
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- 3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 4) Le spese per la cancellazione delle ipoteche sono a carico dell'aggiudicatario.
- 5) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- 7) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.
- 8) In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- 9) L'immobile oggetto di vendita è gravato da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal sottoscritto professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.
- 10) Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire delle concessioni di mutuo ipotecario fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.
- 11) In caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. N. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/93, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei crediti, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Fabio Sargenti"; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

12) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia, nonché per sunto per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione (Il Corriere Adriatico) e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla perizia del C.T.U..

Tra il compimento delle predette forme di pubblicità e il termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto o la data per l'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata e presso lo Studio del professionista delegato.

Camerino, 28.11.2024

Il professionista delegato

Avv. Fabio Sargenti